

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sköndal 2:1 Sköndalsvägen i stadsdelen Sköndal (70 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

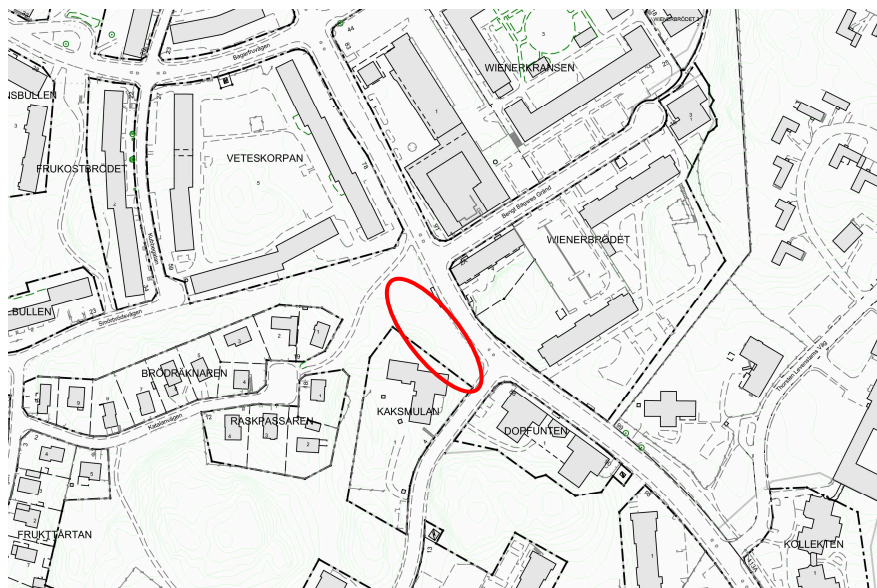
Förslaget innebär cirka 70 ungdomslägenheter i flerbostadshus i närheten av Sköndals centrum, i ett kollektivnära läge, ca 10 minuter med buss till Gullmarsplan. Gestaltningen av bebyggelsen ska anpassas till de förutsättningar som råder på platsen samt ta hänsyn till det kommande programmet för Stora Sköndal. Programmet ämnar möjliggöra byggnation av kvalitativa publika platser och stadsmässiga kvarter, vars tankar den föreslaga detaljplanen ska följa.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde samt för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Ungefärligt planområdet (röd oval) söder om Sköndals centrum.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 70 ungdomsbostäder intill Sköndals centrum. Det aktuella området är ett mycket attraktivt läge bredvid service och naturområden samt har goda kommunikationer med buss mot Gullmarsplan. Gestaltningens kvalitet ska säkerställas med tanke på dess läge mitt emot centrum och ta hänsyn till målen som finns i det kommande programmet för Stora Sköndal. Det föreslagna projektet ger ett värdefullt bidrag till antalet ungdomsbostäder.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2014-11-28 om en markanvisning till Stena Fastigheter Öst AB.

Planområdets läge och omfattning

Området infattar fastigheten Sköndal 2:1 och ligger söder om Sköndals centrum på andra sidan Sköndalsvägen. Fastigheten Sköndal 2:1 avses upplåtas med tomträtt till Stena Fastigheter Öst AB. Planområdet är beläget väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten och omfattar cirka 2 000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sköndal 2:1 ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm är området markerat som tät stadsbebyggelse. För området gäller främst strategi 3, dvs att koppla samman stadens delar.

Program

Det föreslagna planområdet ligger i närheten av programmet för Stora Sköndal vilket det kommer tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet. Programmet syftar till att möjliggöra byggnation av stadsmässiga kvarter och publika platser med hög kvalitet.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3648. Detaljplanen anger användning som parkmark.



Snedbild över planområdet (röd oval) från syd.

Nuvarande förhållanden

Området vetter åt nordost mot Sköndalsvägen, åt sydväst bildas en brant. Omgivande bebyggelse är lamellhus om 3-4 våningar, ett högre skivhus om 7-8 våningar, samt småhus ovan slänten. Genom det tilltänkta planområdet går ett gångstråk.



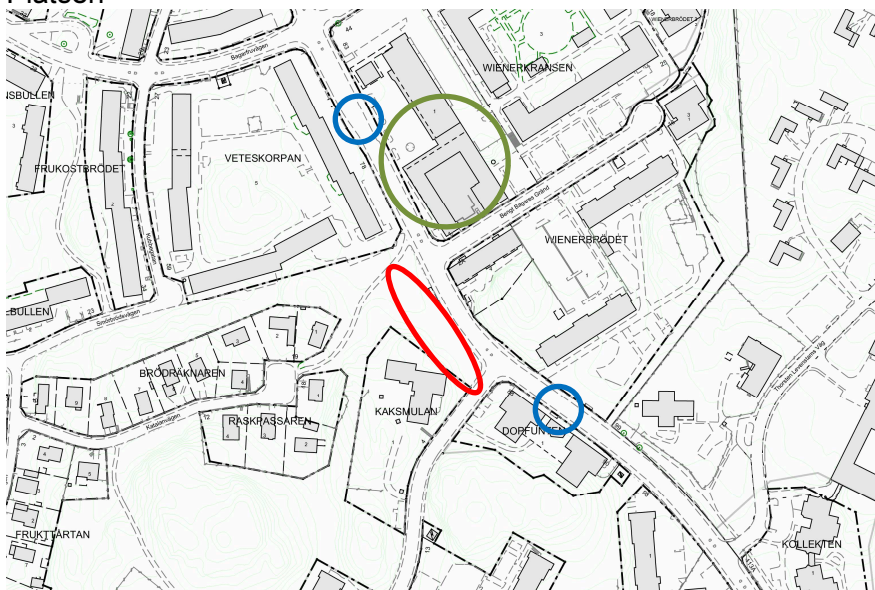
Hur planområdet ser ut idag från Sköndalsvägen.

Planförslaget

Beskrivning

Stena Fastigheter föreslår att platsen bebyggs med ungdomsbostäder (70 lägenheter) i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt. Parkeringstalet är 0,1 på grund av närhet till busshållsplats som har god förbindelse med Gullmarsplan.

Platsen



Planområde i rött, centrum i grönt och busshållsplatser i blått.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. Befintlig angöringsgata säkerställer framkomligheten för räddningsfordon.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Stena Fastigheter Öst AB.

Planförslagets konsekvenser

Frågor att utreda

Naturvärden

Planområdet omfattar dels en gräsmatta, dels ett skogsparti med torr-frisk blandskog. Ianspråktagen mark bör kompenseras med åtgärder i närområdet för att stärka de ekologiska värdena i de omkringliggande habitatnätverken. Detta ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Buller

Buller kommer från Sköndalsvägen. Miljöförvaltningen bedömer att det finns goda förutsättningar till en ”tyst sida” på byggnadens västra sida. Riktvärdet 55 dBA överskrider närmast Sköndalsvägen men om ungdomslägenheterna är mindre än 35 kvm så gäller 65

dBA ekvivalent ljudnivå, vilket klaras enligt miljöförvaltningens kartering. En närmare bullerutredning kommer utföras. I det fortsatta planarbetet kommer detta utredas ytterligare.

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgjorda ytor tas idag omhand av det kombinerade avloppsnätet, dock behöver andra sätt utredas som t.ex. infiltration och fördröjning av dagvatten lokalt.

Gestaltning

Höjden på bostadshuset samt dess utformning måste studeras vidare i det fortsatta planarbetet för att ta vara på det nära läget till Sköndals centrum och gatubilden längs Sköndalsvägen.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start för planarbete. Underlag till denna kommer att begäras in av stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därmed vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	4 feb 2016
Plansamråd	jun 2016
Granskning	Q3 2016
Antagande	Q1 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av både Sköndals centrum, i bra kollektivtrafikläge och nära natur- och rekreationsområden.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till den befintliga stadsmiljön i Sköndal samt till det kommande programmet för Stora Sköndal. Projektet, som till stor del består av en gräsmatta alldeles intill centrum och busshållsplatser, stärker målen om ett mer effektivt nyttjande av markresurser. Placering av byggnaden och läget i stadsdelen är ett incitament för de boende till att använda sig av kollektivtrafiken samt cykel i högre utsträckning vilket motiverar ett lågt parkeringstal, 0,1. Service och affärer finns inom gångavstånd. En ökning av antalet boende i anslutning till centrum ger ett större kundunderlag och ses som positivt.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck (såsom hushöjder, fasader, form etc), parkeringsfrågor att studeras vidare. Även sådana frågor som naturvärden, buller och dagvatten ska utredas.

Förslaget är ett viktigt bidrag i att nå målet om 4 000 bostäder till år 2020 och ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT